BANK OF TOKYO LTD.

lwn.

REGISTRAR OF TITLES, SELANGOR

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[PEMBERITAHUAN PERMULAAN NO. S6-32-12-88]
19 OCTOBER 1989

UNDANG-UNDANG TANAH: *Permohonan supaya kaveat amanah dimansuhkan - Tiada catitan dibuat di dalam geran tanah bahawa tuan tanah adalah memegang hakmilik itu sebagai Pemegang Amanah - Adakah defendan kedua bersikap seperti seorang Pemegang Amanah - Dakwaan cagaran yang dibuat oleh tuan tanah adalah satu pakatan jahat antara tuantanah dengan pegawai-pegawai bank.*

Kaveat amanah di bawah s. 344 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) perlu dinyatakan bagaimana menjadi pihak amanah seperti yang disyaratkan oleh s. 332 KTN.

Satu permohonan supaya kaveat amanah yang dikenakan ke atas Lot 716 dan 193, s. 4, Bandar Kelang itu dimansuhkan kerana dikatakan tersalah (wrongful), remeh-temeh dan menyusahkan (frivolous and vexatious). Tanah tersebut dicagarkan kepada pihak pemohon yang mendapat perintah mahkamah supaya dijual. Kaveat yang dinyatakan telah dikenakan oleh pihak penentang iaitu pihak pendaftar geran sebagai defendan pertama dan Ng Woon Chiok sebagai defendan kedua. Tanah ini didaftarkan atas nama pihak pemilik bernama Chung Im Kuan yang menjadi pencagar. Tiada catitan dibuat di dalam geran tanah bahawa tuan tanah adalah memegang hakmilik itu sebagai pemegang amanah bagi siapa-siapa. Di dalam kes ini, adakah defendan kedua menjadi pemegang amanah di bawah s. 344 KTN sepertimana yang disyaratkan oleh s. 332 itu sendiri? Adakah beliau bersikap sebagaimana seorang Pemegang Amanah seharusnya bersikap? Defendan mendakwa bahawa cagaran yang dibuat oleh tuan tanah adalah cuma satu pakatan jahat antara tuan tanah dengan pegawai-pegawai Bank.

Diputuskan:

[1] Oleh kerana kaveat ini ialah kaveat amanah maka defendan kedua menyatakan bagaimana ia telah menjadi pihak amanah di bawah s. 344 KTN sepertimana yang disyaratkan oleh s. 332 itu sendiri. Defendan mestilah membuktikan kerana defendan sahajalah yang mempunyai maklumat bersabit dengan hal itu. Afidavit pihak defendan juga tidak menyatakan bagaimana ia telah menjadi Pemegang Amanah. Soalan pertama yang harus ditanya ialah samada pihak defendan pertama dan kedua telah mematuhi syarat-syarat yang terkandung di dalam s. 332 KTN itu. Dari peruntukan-peruntukan di bawah s. 332 dan s. 344 itu bahawa pihak yang berhak membuat tuntutan di bawah s. 332 itu adalah tertentu kepada mereka-mereka yang namanya telah tercatit di dalam pendaftaran memorial itu sebagai Pemegang Amanah sahaja. Catitan itu amat penting sekali kerana dengan adanya kenyataan itu maka dapatlah siapa-siapa yang mahu melibatkan urusan mereka dengan tanah tersebut mengetahui bahawa kepentingan amanah itu berbangkit dan terus diperlindungi, dengan mana, jika maklumat itu dihindarkan terpaksalah menerima akibatnya. Ini bermakna bahawa sebelum permohonan di bawah s. 332 itu boleh dibuat, maka perlulah permohonan di bawah s. 344 itu dilakukan terlebih dahulu di mana, oleh kerana di sini pihak pemohon itu bukan tuanpunya tanah, yang terakhir itu dijadikan ia juga, dengan persetujuannya, pihak pemohon. Jika langkah-langkah ini tidak diambil, keadaan yang tidak adil akan berlaku, di mana tuan tanah tidak tahu menahu apa yang berlaku terhadap tanahnya. Seharusnya defendan pertama telah mengarahkannya berbuat demikian sebelum tindakan di bawah s. 332 itu dibenarkan. Bagaimanakah dengan melangkau

peraturan-peraturan itu pihak defendan boleh membuat permohonan di bawah s. 332 itu dengan tidak melibatkan tuan tanah, yang mana, jika s. 344 itu dipatuhi akan melibatkan tuan tanah yang mungkin mahu membantah atau menafikan apa yang dikatakan oleh pihak defendan kedua di sini. Defendan kedua tidak mempunyai *locus standi* atau tiada hak untuk mengenakan kaveat ke atas tanah yang terbabit dan permohonan itu seharusnya telah ditolak oleh Pihak Pemungut Hasil Tanah kerana telah dibuat dengan terlalu awal (premature).

[2] Sekalipun defendan kedua mengatakan dia telah dilantik oleh pemberi tanah Yap Lay Hoe sebagai Pemegang Amanah adakah beliau bersikap seperti seorang Pemegang Amanah yang seharusnya bersikap? Mengikut undang-undang setiap pemegang amanah itu hendaklah mematuhi dengan seketat-ketatnya dan memenuhi segala syarat-syarat amanah setakat mana ianya berkuatkuasa. Hendaklah ia menjalankan tugasnya semacam mana seorang peniaga yang waras itu menjalankan tugas. Jika ia mendapati dirinya itu di dalam keadaan yang menimbulkan keraguan atau kesulitan, maka hendaklah ia mengambil nasihat undang-undang atau kepakaran.

[3] Menurut fakta-fakta kes pemilik tanah Chung Im Kuan telah memberitahunya pada satu ketika bahawa ia mempunyai masalah kewangan yang genting dan meminta agar tanah tersebut dicagarkan untuk mengatasi masalah itu. Pencagaran dibenarkan setelah diberi jaminan oleh Chung Im Kuan bahawa pencagaran itu akan ditarikbalik pada tahun 1985. Adakah defendan kedua bersikap sebagai seorang yang waras dan bertanggungjawab dan sedar akan tugasnya sebagai seorang Pemegang Amanah apabila menggunakan surat jaminan itu bagi menjaga kepentingan amanahnya dan hak beneficiary yang terbabit? Tentulah jaminan yang sebenarnya, bukan di sisi kertas surat tersebut tetapi keupayaan pihak yang berhutang membayar hutangnya balik, walhal, surat itu tidak mengatakan bagaimana keupayaan pihak tuantanah itu ada. Sikap yang ditunjukkannya ternyata bukan ke arah untuk menjaga kepentingan harta yang diamanahkan, tetapi sebaliknya ke arah memusnah dan menghilangkan harta tersebut.

[4] Tambahan pula, walaupun defendan kedua sanggup menjadi Pemegang Amanah tetapi tidak mahu tanah itu dipindahkan kepadanya. Sebagai Pemegang Amanah kerana ia bukan seorang dari keluarga Chung. Ini bertentangan dengan undang-undang yang menghendaki seseorang Pemegang Amanah terhadap mana-mana tanah itu mendaftarkan kenyataan itu di tanah tersebut. Keengganan pihak defendan kedua berbuat demikian bermakna bukan sahaja ia tidak sanggup menjadi Pemegang Amanah, tetapi ia bukan Pemegang Amanah bagi tanah yang terbabit.

[5] Mengenai dakwaan bahawa cagaran itu adalah satu pakatan jahat antara tuan tanah dengan pegawai-pegawai bank mungkin juga benar tetapi tiada bukti bahawa pihak bank atau pegawai-pegawainya ada terlibat di dalam hal ini. Sekurang-kurangnya bagi menunjukkan betul benar defendan, satu laporan polis seharusnya telah dibuat di atas dakwaan ini, kerana mendakwa pihak bank atau pegawai-pegawainya telah melakukan satu penipuan adalah satu tuduhan yang amat berat sekali. Oleh yang demikian pada peringkat awal pun tiada kenyataan yang nyata bahawa suatu penipuan telah dilakukan oleh pihak bank yang memegang cagaran tanah, bagaimanakah hak bank di bawah s. 340 itu boleh dipatahkan? Jika bukti-bukti itu tidak ada maka dakwaan-dakwaan terhadap pihak bank dan kakitangannya itu ternyata adalah sangkaan sahaja semata-mata. Kalau pihak yang berhutang menghendaki pembayaran wangnya itu dibuat secara yang dikehendakinya tentulah ini bukan tugas pihak Bank menyoal dan mempertikaikan, asalkan cara-cara itu tidak melanggar apa-apa undang-undang. Sekiranya defendan kedua telah bertugas dengan tegas dan berwaspada dengan tidak membenarkan tanah itu dicagarkan di awal-awal lagi, atau sekurang-kurangnya mendaftar tanah tersebut dengan amanah yang dikatakan, maka kesulitan dan masalah yang dihadapi sekarang tidak

akan timbul. Oleh kerana perkara ini telah berlaku dan dia mengaku dirinya sebagai Pemegang Amanah, maka dialah sebenarnya yang harus didakwa oleh pihak beneficiary yang terbabit kerana kecuaiannya dan kegagalannya menjalankan tugasnya seperti yang diharapkan.

[Perintah sewajarnya.]

Kes yang dirujuk:
Re Lord and Fullerton's Contract Chancery Division LR [1896] m. 228

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 334, 332

Sumber yang dirujuk:
Halsbury's Laws of England Catitan Tiga Jilid 38 dari muka 966

Bagi pihak plaintif - T/n. Hamzah Abu Samah & Partners
Bagi pihak respondent - T/n. Murthi & Partners

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Permohonan di hadapan saya ialah supaya kaveat amanah yang dikenakan ke atas Lot 716 dan 193, s. 4, Bandar Kelang itu dimansuhkan kerana dikatakan tersalah (wrongful), remeh-temeh dan menyusahkan (frivolous and vexatious). Tanah yang terbabit telah dicagarkan kepada pihak pemohon, sebagai pihak bank, yang telah mendapati perintah mahkamah pada 20 Mac 1986, supaya dijual. Berikutan itu Kaveat yang dinyatakan telah dikenakan oleh pihak penentang, iaitu pihak pendaftar geran (title), sebagai defendan yang pertama, dan defendan yang kedua, seorang bernama Ng Woon Chiok. Tanah ini adalah didaftarkan atas nama pihak pemilik bernama Chung Im Kuan yang menjadi pencagar. Tidak ada catitan dibuat di dalam geran tanah bahawa tuan tanah adalah yang memegang hakmilik itu sebagai Pemegang Amanah bagi siapa-siapa, atau ada siapa-siapa yang lain yang disebut sebagai memegang amanah. Cagaran-cagaran ini dibuat kerana pinjaman yang telah diberi kepada peminjam-peminjam yang tidak menjadi pihak di sini sebanyak 11 orang kesemuanya, yang berjumlah RM450,000.

Pada pendapat saya, oleh kerana kaveat ini ialah kaveat amanah (trust caveat) maka perlulah pihak defendan kedua menyatakan bagaimana ia telah menjadi pihak amanah di bawah s. 344 Kanun Tanah Negara sepertimana yang disyaratkan oleh s. 332 itu sendiri. Tugas itu bukanlah bagi pihak plaintif membuktikan, sebagaimana peguam defendan menyatakan, kerana, defendan sahajalah yang mempunyai maklumat bersabit dengan hal itu.

Pihak defendan di dalam afidavitnya tidak menyatakan bagaimana ia telah menjadi Pemegang Amanah; ia cuma merujuk kepada surat sumpah yang dibuatkan bersabit dengan hal ini. Katanya ia tidak memberitahu hal itu kepada siapa-siapa kerana tidak menyangkakan pihak pemilik akan mencagarnya dengan bersubahat dengan pihak bank yang dituduh telah bertindak menipu pihak beneficiary amanah itu.

Pada pendapat saya soalan yang harus ditanya terlebih dahulu di sini ialah, adakah pihak defendan pertama dan kedua telah mematuhi syarat-syarat yang terkandung di dalam s. 332 Kanun Tanah Negara itu. Seksyen itu berkata "Sesuatu Caveat di bawah seksyen ini adalah dinamakan kaveat amanah dan boleh dikenakan (entered) oleh pihak pendaftar terhadap tiap-tiap tanah atau kepentingan di mana, (mengikut s. 344 atau mana-mana peruntukan di bawah undang-undang tanah dahulu) ia disebut sebagai dipegang oleh sesiapa, atau mana-mana badan, sebagai Pemegang Amanah".

Ternyatalah s. 332 itu tidak ujud sebelum perlantikan di bawah s. 344 itu telah dibuat. Section 344 itu pula berkata:

(i) Di mana, berdasarkan kepada satu-satu instrument pengendalian (instrument of dealing) atau perintah mahkamah atau pemungut Hasil Tanah, mana-mana tanah yang telah diserahmilik, atau satu-satu bahagian (share), atau kepentingan terhadapnya itu telah dipindah (transfered) atau diserahkan (transmitted) atau terletak (rested), atau diwujudkan (created) bagi mana-mana pihak, atau badan sebagai Pemegang-pemegang Amanah, atau bagi dua orang atau badan atau lebih dari itu sebagai Pemegang Amanah, pihak pendaftar akan menyatakan (describe) dia, atau mereka itu begitu di dalam pendaftaran memorial.

(ii) Tuanpunya atau tuanpunya tanah yang diserahmilik, dan siapa-siapa orang atau badan, di mana sesuatu bahagian atau kepentingan tanah yang diserahmilik itu kini (for the time being) berada, boleh memohon kepada pendaftar untuk didaftarkan, terhadap tanah iu, bahagian atau kepentingan itu, sebagai Pemegang Amanah atau, sebagai Pemegang-pemegang Amanah, yang mana berkenaan, dan pihak pendaftar akan memberi perlaksanaan kepada permohonan itu dengan membuat tambahan yang sesuai, atau pindaan kepada pendaftaran memorial itu.

Maka jelaslah dari peruntukan-peruntukan di bawah s. 332 dan s. 344 itu, bahawa pihak yang berhak membuat tuntutan di bawah s. 332 itu adalah tertentu kepada mereka-mereka yang namanya telah tercatit di dalam pendaftaran memorial itu sebagai Pemegang Amanah sahaja. Catitan itu amat penting sekali kerana, dengan adanya kenyataan itu maka dapatlah siapa-siapa yang mahu melibatkan urusan mereka dengan tanah tersebut mengetahui bahawa kepentingan amanah itu berbangkit dan harus diperlindungi, dengan mana, jika maklumat itu dihindarkan terpaksalah menerima akibatnya. Ini bermakna bahawa sebelum permohonan di bawah s. 332 itu boleh dibuat, maka perlulah permohonan di bawah s. 344 itu dilakukan terlebih dahulu di mana, oleh kerana di sini pihak pemohon itu bukan tuanpunya tanah, yang terakhir itu dijadikan ia juga, dengan persetujuannya, pihak pemohon. Jika ia enggan membenarkan, dijadikan ia sebagai pihak yang kena tuntut. Dengan itu, dapatlah diketahui apakah kedudukan tuan tanah di dalam hal ini. Jika langkah-langkah ini tidak diambil, keadaan yang tidak adil akan berlaku, di mana tuan tanah tidak tahu-menahu apa yang berlaku terhadap tanahnya. Sekurang-kurangnya ia diberitahu oleh pendaftar sebelum tindakan di bawah s. 344 itu diambil. Jika mana-mana pihak tidak bersetuju atas keputusan yang dibuat oleh Pendaftar, bolehlah ia membuat rayuan ke mahkamah di bawah s. 418 membantah terhadap keputusan itu. Ternyatalah semua langkah-langkah ini telah diambil kerana permohonan di bawah s. 344 itu tidak pernah dibuat oleh defendan kedua. Seharusnya defendan pertama telah mengarahkannya berbuat demikian sebelum tindakan di bawah s. 332 itu dibenarkan. Bagaimanakah dengan melangkah peraturan-peraturan itu pihak defendan boleh membuat permohonan di bawah s. 332 itu dengan tidak melibatkan tuantanah, yang mana, jika s. 344 itu dipatuhi, akan melibatkan tuantanah yang mungkin mahu membantah atau menafikan apa yang dikatakan oleh pihak defendan kedua di sini. Atas hakikat ini soalnya ialah adakah defendan kedua mempunyai locus standi dan berhak mengenakan kaveat ke atas tanah yang terbabit? Atas hakikat itu sahaja pada pendapat saya, permohonannya itu seharusnya telah ditolak oleh pihak Pemungut Hasil Tanah, kerana telah dibuat dengan terlalu awal (premature).

Bagaimana, sekalipun defendan kedua mengatakan dia telah dilantik oleh pemberi tanah Yap Lay Hoe sebagai Pemegang Amanah, adakah ia telah bersikap seperti seorang Pemegang Amanah yang seharusnya bersikap? Undang-undang mengatakan tiap-tiap pemegang amanah itu hendaklah mematuhi dengan seketat-ketatnya (strictly) dan memenuhi segala syarat-syarat amanah, setakat mana ianya berkuatkuasa. Hendaklah ia mengambil segala tindakan-tindakan yang munasabah dan seharusnya menyimpan (preserve) dan menjamin harta amanah itu dari hilang atau kecemasan akan hilang (risk of loss). Hendaklah ia mengeluarkan harta amanah

itu yang telah dilaburkan dalam keadaan yang memberbahayakan (hazardous manner), melainkan jika dibenarkan oleh instrument amanah itu sendiri. Seseorang Pemegang Amanah itu semestinya tidak bertindak membiar (connive) atau membantu (facilitate) sesuatu perbuatan atau kelakuan orang lain yang akan menimbulkan pemecahan amanahnya, atau kehilangan atau kecemasan akan hilang harta yang diamanahkan, dan meletakkan dirinya di dalam keadaan di mana ia bertentangan dengan tugasnya sebagai Pemegang Amanah. Hendaklah ia menjalankan tugasnya sebagai seorang perniaga yang waras itu menjalankan tugas. Jika ia mendapati dirinya itu di dalam keadaan yang menimbulkan keraguan atau kesulitan, maka hendaklah ia mengambil nasihat undang-undang atau kepakaran. Lihat *Halsbury's Laws of England* Catitan Tiga Jilid 38 dari muka 966.

Oleh itu, Cuba kita lihat fakta-fakta yang menyelubungi kes ini, dan meninjau setakat mana pihak defendan kedua, yang dikatakan menjadi Pemegang Amanah, telah mematuhi syarat-syarat dan kaedah yang diharuskan ia mematuhi. Katanya pemilik tanah, tersebut, Chung Im Kuan, iaitu menantunya sendiri telah memberitahunya pada satu ketika bahawa ia berada di dalam keadaan kewangan yang genting dan menyulitkan dan meminta beberapa kali membenarkan tanah tersebut dicagar untuk mengatasi masalah itu. Kesudahannya pencagaran itu telah dibenarkan olehnya setelah diberi jaminan oleh Chung Im Kuan, tersebut di dalam suatu surat bahawa pencagaran itu akan ditarikbalik pada tahun 1985. Surat itu telah dilampirkan bersama-sama dengan surat sumpahnya.

Soalan yang pertama yang harus ditanya ialah, sebagai seorang yang waras dan bertanggungjawab dan sedar akan tugasnya sebagai seorang Pemegang Amanah, adakah surat itu memadai untuk dijadikan jaminan bagi menjaga kepentingan amanahnya dan hak beneficiary yang terbabit? Kerana, tentulah ternampak oleh siapa-siapa pun jika janji-janji di dalam dokumen itu tidak dipatuhi dan tinggal janji-janji di kertas sahaja, maka tetap sekali keselamatan harta yang digadai itu akan tergugat, bahkan ia akan hilang, yang mana telahpun terjadi. Tentulah jaminan yang sebenarnya, bukan di sisi kertas surat tersebut, tetapi keupayaan pihak yang berhutang membayar hutangnya balik, walhal, surat itu tidak mengatakan bagaimana keupayaan pihak tuantanah itu ada. Saya percaya, sebagai seorang Pemegang Amanah hakikat ini harus dipastikan oleh defendan kerana, jika tidak, bagaimanakah ia boleh berpuashati dan dapat menjamin tanah yang digadai itu akan terselamat. Bahkan, di dalam afidavitnya, atau di mana-mana, perkara itu tidak dinyatakan. Sikap yang ditunjukkannya ternyata bukan ke arah untuk menjaga kepentingan harta yang diamanahkan, tetapi sebaliknya ke arah memusnah dan menghilangkan harta tersebut. Seterusnya, jika benar defendan menyatakan ia seorang Pemegang Amanah dan sanggup menjalankan tugas-tugasnya, apakah ia tidak mencatitkan kenyataan itu di dalam pendaftaran geran dan tanah? Tentulah, selain daripada menunjukkan ia benar-benar telah berhati-hati menjalankan tugas, tindakan ini akan menjamin keselamatan harta itu yang ia tidak akan terjejas. Bahkan tindakan itu adalah bukti yang sejelas-jelasnya ia telah sanggup menerima tanggungjawabnya, kerana langkah ini adalah diwajibkan oleh undang-undang sebelum lantikan itu boleh berkuatkuasa. Tetapi, anihnya ia tidak bersikap demikian; sebaliknya ia memberitahu simati Yap Lay Hoe katanya bahawa ia sanggup menjadi Pemegang Amanah, tetapi tidak mahu tanah itu dipindahkan kepadanya sebagai Pemegang Amanah kerana ia bukan seorang dari keluarga Chung iaitu keluarga Yap Lay Hoe, dan juga kerana dia mempunyai anak-anak sendiri yang akan cuba mengambil harta itu nanti apabila ia meninggal dunia kelak. Tetapi, undang-undang menghendaki seseorang Pemegang Amanah terhadap mana-mana tanah itu mendaftarkan kenyataan itu di tanah tersebut; kalau ia enggan atau tidak mahu berbuat demikian atas sebab-sebabnya sendiri, tidak dapat tidak ini bermakna, bukan sahaja ia tidak sanggup menjadi Pemegang Amanah, tetapi ia bukan Pemegang Amanah bagi tanah yang terbabit. Bahkan, di dalam hal ini dia

tidak boleh berdolak-dalik, dengan sikap mahu bertanggungjawab dalam satu aspek, tetapi tidak mahu di dalam aspek yang lain. Kedudukan ini telah ditegaskan di dalam satu kes *Re Lord and Fullerton's Contract Chancery Division L.R.* 1896, m. 228. Di situ pihak simati yang mempunyai hartanya di England dan di luar negeri telah meninggalkan harta pesakanya kepada Pemegang-pemegang Amanah, 5 orang kesemuanya, supaya dijual. Seorang dari Pemegang Amanah itu menolak lantikan itu kerana enggan bertugas sebagai Pemegang Amanah bagi tanah-tanah yang di England, cuma sanggup bertugas demikian bagi harta-harta yang di Amerika sahaja di mana ia berada dan menjadi warganegara. Apa yang berlaku seterusnya ialah pihak-pihak Pemegang Amanah yang lain itu telah menjual tanah-tanah yang diarahkan oleh simati dijual, tetapi, telah disangkal oleh pihak pembeli kerana penjualan itu katanya tidak sah disebabkan kerana seorang dari Pemegang Amanah itu enggan menjalankan tugasnya dengan sepenuhnya. Mahkamah telah memutuskan bahawa penolakan itu adalah tidak sah, oleh itu penjualan itu juga telah menjadi tidak sah, kerana Pemegang Amanah itu tidak boleh berdolak-dalik. Ia hendaklah, samada menolak sama sekali kesemua tugasnya dan berhenti menjadi Pemegang Amanah, atau menerima tugasnya dan menjalankan kesemua tugasnya. Lindley L.J. di dalam hal ini berkata (muka 231) "Dia (Pemegang Amanah yang terbabit) adalah ternyata bertanggungjawab bagi harta yang bersabit dengan jawatannya jika ia menerima jawatan itu. Dengan lain-lain perkataan, dari sudut pendapat pihak yang membeli, jika tidak dapat dipastikan ia telah tidak menerima, dia adalah dianggap sebagai telah menerima jawatan itu; kemudian prinsip yang biasa itu adalah berkuatkuasa, iaitu, seseorang itu tidak berhak membuat sesuatu itu dengan separuh sahaja. Samada ia membuat kesemuanya atau tidak mahu sama sekali". Kemudian di muka 234 ia menyambung "Saya rasa adalah tidak competen bagi mana-mana Pemegang Amanah berkata "Saya akan mengendalikan (attend to) sebahagian dari amanah, saya tidak akan mengendalikan bagi yang lain". Adalah competen baginya berkata ia tidak mahu ada kena-mengena dengan amanah itu langsung. Jika tidak, mana-mana pewasiat (testator) boleh membebankan orang dengan tugas-tugas yang berbentuk berat dengan tidak memberi peluang kepada mereka menolaknya. Tetapi, adalah tidak competen baginya menerima jawatan itu terhadap sebahagiannya sahaja tetapi tidak menerimanya bagi bahagian yang lain".

Keadaan defendan kedua di sini adalah tidak ubah seperti apa yang berlaku di dalam kes yang disebut di atas. Katanya ia mahu menjadi Pemegang Amanah, tetapi ia tidak mahu namanya didaftarkan di dalam geran tanah sebagai pemegang Amanah. Berdolak-dalik semacam ini adalah seperti kes itu, tidak dibenarkan. Samada ia menjadi Pemegang Amanah bagi harta tersebut, di mana perlulah,semacam mana undang-undang mewajibkan di bawah s. 344(1), namanya itu dicatit di dalam geran, atau ia enggan menjadi Pemegang Amanah, di mana soal membuat apa-apa tidak berbangkit lagi. Kerana ia enggan bertindak semacam mana undang-undang mensyaratkan, maka bermakna ia telah menolak tugasnya sebagai Pemegang Amanah bagi tanah yang terbabit.

Pihak defendan telah membangkitkan satu lagi sebab kerana apa katanya kaveat itu harus dikekalkan. Mengikutnya cagaran yang dibuat oleh tuantanah itu adalah cuma satu pakatan jahat antara tuantanah dengan pegawai-pegawai bank untuk mendapat keuntungan dengan merugikan pihak beneficiary-beneficiary amanah. Ini jelas katanya terbukti dari sebab peminjam-peminjam itu semuanya yang palsu belaka, dan disebabkan kerana pinjaman itu kesemuanya telah sebenarnya diambil oleh tuantanah. Ini mungkin benar tetapi manakah buktinya pihak bank atau pegawai-pengawainya memang ada terlibat di dalam hal ini. Sedikit dalil-dalil pun tidak ada, melainkan kata-kata defendan kedua di dalam afidavitnya sahaja yang tidak berasas sama sekali. Seharusnya untuk menguatkan lagi kebenaran dakwaan-dakwaan itu, dan sejajar dengan sikapnya, tuntutan mahkamah haruslah telah dibuat terhadap pihak bank kerana

tindak-tanduk mereka yang salah atau kakitangan mereka yang telah merugikan pihak-pihak yang terbabit. Sekurang-kurangnya bagi menunjukkan betul-benar defendan, satu laporan polis seharusnya telah dibuat atas dakwaan ini; kerana mendakwa pihak bank atau pegawai-pegawainya telah melakukan satu penipuan adalah satu tuduhan yang amat berat sekali. Dan, biasanya, mengikut keadah, butir-butir penipuan itu hendaklah didedahkan dengan jelas pada saat-saat ini lagi di dalam afidavit defendan atau permohonannya, yang sedikit pun tidak ada. Jadi, kalau pada peringkat ini pun tidak ada kenyataan yang nyata bahawa suatu penipuan telah dilakukan oleh pihak bank, yang memegang cagaran tanah, bagaimanakah hak bank di bawah s. 340 itu boleh dipatahkan? Jika bukti-bukti itu tidak ada, maka dakwaan-dakwaan terhadap pihak Bank dan kakitangannya itu ternyata adalah sangkaan sahaja semata-mata, yang tidak bertanggungjawab. Pihak tuantanah mungkin telah mengambil sesuatu usaha untuk mengelakkan dirinya dari orang-orang lain yang tertentu, dengan penghutang-penghutangnya, misalnya. Ini mungkin berlaku sungguhpun ia sangkaan saya sahaja, kerana, semacam mana kita telah diberitahu oleh defendan sendiri, tuan yang terbabit telah mengalami beberapa masalah kewangan yang rumit dan amat ketara. Tidak hairan kalau di dalam keadaan itu ia mencari orang lain menjadi peminjam bagi pihaknya. Di dalam bentuk budibicara semacam ini bagaimanakah pihak bank, yang tidak ada dalil-dalil menunjukkan mereka tahu, boleh dipersalahkan. Dan sekalipun mereka tahu, yang mana buktinya tidak ada, bagaimanakah dikatakan pihak bank atau kakitangannya bersubahat dengan pihak tuantanah bagi menguntungkan mereka. Misalnya ada perjanjian semacam itu di antara pihak bank atau pegawainya dengan pihak tuantanah atau pembayaran telah dibuat oleh tuan tanah kepada siapa-siapa, baik bank atau pegawainya yang tidak sah. Sebaliknya, apa yang perlu dilakukan oleh pihak bank seperti biasa, ialah mempastikan bahawa terlebih dahulu pinjaman yang dikehendaki itu mempunyai cagaran yang berharga danyang melebihi, atau sekurang-kurangnya, memadai untuk menampung balik jumlah yang dihutang, sekiranya pihak yang berhutang itu gagal membayar balik hutangnya. Ini jelas telah dilakukan, dan tidak dipertikaikan. Dan itulah sahaja rasa saya yang harus dilakukan oleh pihak bank. Oleh itu, kalau pihak yang berhutang mengkehendaki pembayaran wangnya itu dibuat secara yang dikehendakinya tentulah ini bukan tugas pihak bank menyoal dan mempertikaikan, asalkan cara-cara itu tidak melanggar apa-apa undang-undang. Bagaimanapun, bagaimanakah di dalam hal ini pihak defendan kedua boleh mempersalahkan orang lain. Kerana jelas, kalau ia telah bertugas dengan tegas dan berwaspada dan berhati-hati, dengan tidak membenarkan tanah itu dicagarkan di awal-awal lagi, atau sekurang-kurangnya mendaftar tanah tersebut dengan amanah yang dikatakan, maka kesulitan dan masalah yang dihadapinya sekarang, tidak syak lagi, tidak akan mengalami keributan yang berbangkit. Dengan sebab perkara ini telah berlaku, dan dia mengaku dirinya sebagai Pemegang Amanah, maka dialah sebenarnya yang harus didakwa oleh pihak beneficiary yang terbabit, kerana kecuaiannya (negligence) dan kegagalannya menjalankan tugasnya sebagaimana yang diharapkan.

Saya memutuskan oleh itu permohonan plaintif itu dibenarkan dengan bayaran kos.

Also found at [1990] 1 CLJ 740